



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 099 -2017-GRC/GGR-OGP/UAAP

Abog. SAM ABRAHAM CHAGUA ARMAS  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 13 FEB 2017

VISTOS:

13 FEB 2017

La Resolución Jefatural N° 054-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 13 de febrero de 2015; los cargos de notificación de fechas 18 de agosto, 22 de octubre y 08 de diciembre de 2015, las publicaciones en el Diario El Callao de fecha 22 de julio de 2016 y en el Diario El Peruano de fecha 23 de julio de 2016; el Informe Técnico N° 0924-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 26 de agosto de 2016; el Informe Técnico Legal N° 004-2017-GRC/GGR-OGP/USRC, del 09 de febrero de 2017; y-

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N° 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de Reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de los respectivos contratos de adjudicación;

Que, a través del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

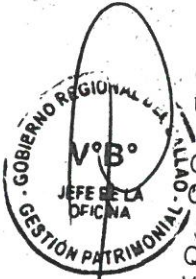
Que, por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se ha dispuesto que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto;

Que, el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, modificó el artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, reglamento de la Ley N° 28703, así mismo incorporó el artículo 13-A° y una Única Disposición Complementaria Transitoria al referido reglamento. Dentro de los alcances de dicho dispositivo legal, se ha determinado que las Resoluciones de Contrato emitidas por el Gobierno Regional del Callao, como resultado de la tramitación del Procedimiento Administrativo de Reversión establecido por la Ley N° 28703 y su reglamento, contemplen la restitución de los predios a dominio de la Corporación Regional; ordenen la cancelación de los asientos en donde obren las inscripciones de anotación preventiva de las resoluciones de inicio del presente procedimiento administrativo; así como se inscriban las referidas resoluciones contractuales ante la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que, mediante la Ordenanza Regional N° 000010, publicada el 01 de enero del 2017, se modificaron los artículos 66° y 82° del Texto Único Ordenado -TUO del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, ambos artículos referidos a las funciones desarrolladas por las Oficinas de Gestión Patrimonial y Acondicionamiento Territorial, respectivamente; y así mismo, se aprobó que la primera de las oficinas antes mencionadas dependa jerárquica y funcionalmente de la Gerencia General Regional;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con LIDIA CERVERA SANTIAGO, respecto del predio ubicado en la **Manzana E, Lote 3, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01027927**, estableciéndose en la sexta cláusula que: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: 1. Concluir la *habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda de los tres (03) años contados a partir de la firma del contrato*; 2. *A no subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación y uso del terreno*; 3. *A no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique, antes del término de cinco (5) años*; 4. *Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno*";

Que, el artículo 11° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151 establece que los actos que se realicen sobre los bienes de propiedad de la entidad y de los que se encuentren bajo su administración son de responsabilidad de la Unidad Orgánica existente para tal fin, correspondiendo a esta Oficina realizar los actos sobre los inmuebles del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, por ser el Gobierno Regional del Callao titular del citado Proyecto;



g. SAMI ABRAHAM CHAGUA ARMAS  
de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (g)

Que, mediante Ordenanza Regional N° 000016, publicada el 04 de julio del 2011, el Consejo Regional del Callao encargó a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial de la Entidad, efectúe el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, visualizada la **Partida Registral N° P01027927** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende de los **Asientos 00002 y 00003**, las inscripciones de diversos actos jurídicos de compra venta respecto del predio sub materia, otorgados a favor de los administrados **CESAR ANTONIO PACHAS VILLACREZ** y **JULIA ROSA VENTO RETAMOZO**, y, del actual titular registral la persona jurídica **CONSULTORA SERVICIOS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C.**, respectivamente; los mismos que cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, con fecha **17 de noviembre de 2015**, esta Jefatura procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 054-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **13 de febrero de 2015**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a la adjudicataria **LIDIA CERVERA SANTIAGO**, en el domicilio consignado en su Documento Nacional de Identidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, no obstante se observa de autos que también se le notificó la Resolución incoada mediante publicación, en el **Diario El Callao** de fecha **22 de julio de 2016** y en el **Diario El Peruano** de fecha **23 de julio de 2016**;

Que, así mismo, se notificó la **Resolución Jefatural N° 054-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **13 de febrero de 2015**, a los administrados **CESAR ANTONIO PACHAS VILLACREZ** y **JULIA ROSA VENTO RETAMOZO**, el día **22 de octubre de 2015** y al actual titular registral la persona jurídica **CONSULTORA SERVICIOS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C.** con fechas **18 de agosto**, y **08 de diciembre de 2015**, según constan en los cargos de las Notificaciones que obran en autos;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que solamente se ha apersonado al presente procedimiento administrativo, la persona jurídica **CONSULTORA SERVICIOS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C.**, a fin de presentar sus descargos con los que pretende desvirtuar las imputaciones contenidas en la resolución indicada en el considerando anterior; los mismos que a fin de resguardar el derecho a la defensa que le asiste, se procederá a su evaluación a través de la presente;

Que, en ese sentido, mediante escrito consignado con Hoja de Ruta N° SGR-020397 de fecha 01 de setiembre de 2015, el señor **ANGEL ZULOETA SANTISTEBAN**, Gerente General de la persona jurídica **CONSULTORA SERVICIOS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C.**, señala como principales argumentos los siguientes: **1) haber adquirido el predio sub materia de sus anteriores propietarios CESAR ANTONIO PACHAS VILLACREZ y JULIA ROSA VENTO RETAMOZO**, los mismos que adquirieron la transferencia en propiedad de dicho inmueble de la adjudicataria **LIDIA CERVERA SANTIAGO**, como se observa de la Partida Registral N° P01027927; **2) que la adjudicataria ha cumplido con todas las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación;** **3) que para celebrar el contrato de compra venta han sacado el Certificado Registral Inmobiliario de la SUNARP, donde constaba que el inmueble estaba libre de gravámenes y cargas;** **4) que el Principio de Fe Pública Registral, Principio Registral de Publicidad y Principio Registral de Legitimización, garantizan su derecho de propiedad;** **5) que es conveniente poner en conocimiento que respecto al predio sub materia su representada ha interpuesto una demanda de reivindicación que corre a cargo del 3° Juzgado Civil Permanente - Sede Anexo 2 de Ventanilla, expediente 00024-2015-0-3301-JR-CI-03; así mismo adjunta como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad del representante de la persona jurídica recurrente, b) Vigencia del Gerente recurrente, c) Copia Literal del predio sub materia, d) Contrato de Adjudicación, e) Estado de cuenta corriente al 16 de octubre de 2014, f) Declaraciones Juradas de Impuesto predial 2014, g) Demanda de Reivindicación y reporte actualizado del Poder Judicial;**

Que, del análisis del escrito y de los medios probatorios presentados, se pone en conocimiento que el presente procedimiento administrativo es uno de naturaleza especial, el cual se encuentra regulado bajo el marco normativo de la LEY Nro. 28703 y su Reglamento aprobado por DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias efectuadas a través del DECRETO SUPREMO Nro. 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; en ese sentido, el procedimiento administrativo a cargo de esta Corporación Regional, tiene como objeto la resolución de los contratos y posterior reversión a favor del Estado de los lotes de terreno de propiedad privada transferidos por el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec que se encuentren afectos a cualquiera de las causales de resolución establecidas en la cláusula sexta del contrato; así como, el reconocimiento de aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones establecidas en dicha cláusula;

Que, respecto al argumento 1) sobre el derecho de propiedad aludido por el recurrente, se precisa que dicho derecho, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato





13 FEB 2017

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro 099 -2017-GRC/GGR-OGP/UAAP

Ing. SAMI ABRAHAM CHAGUA ARMAS Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e) GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

de Adjudicación que suscribió la adjudicataria LIDIA CERVERA SANTIAGO con el Estado; y, hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, no le alcanzan los extremos del derecho que señala tener;

Que, en relación a lo estipulado en el argumento 2) se pone en conocimiento que la carga de la prueba en el presente procedimiento administrativo, recae en los administrados que fueron beneficiados con las adjudicaciones de los lotes del PECP, en ese sentido le correspondió a la adjudicataria LIDIA CERVERA SANTIAGO demostrar que no incurrió en ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo ésta no cumplió con apersonarse al presente procedimiento ni presentó documentación alguna; no desvirtuando las imputaciones contenidas en la Resolución Jefatural N° 054-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP;

Que, así mismo los medios probatorios presentados por la persona jurídica recurrente, son insuficientes para demostrar que la referida adjudicataria no incurrió en la causal cuarta de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, que señala: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: (...); 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno", razón por la cual se desvirtúa lo argumento por la recurrente;

Que, sobre lo argumentado en los puntos 3) y 4) Se precisa que versa en el Asiento 00001 de la Partida Registral N° P01027927, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y la adjudicataria LIDIA CERVERA SANTIAGO, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, por lo que en base al principio de publicidad registral, es de conocimiento público que no se realizó un contrato de compra - venta, sino un contrato de adjudicación, de lo que se colige que los administrados CESAR ANTONIO PACHAS VILLACREZ, JULIA ROSA VENTO RETAMOZO y la persona jurídica CONSULTORA SERVICIOS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C., debieron realizar las diligencias pertinentes, a fin de verificar si dicha adjudicación se encontraba condicionada o no al cumplimiento de cláusulas obligatorias; siendo también que los Asientos 00002 y 00003 al haberse inscrito posteriormente deben atenerse al resultado del presente procedimiento administrativo; siendo preciso además señalar que al ser este un procedimiento especial, no es aplicable lo estipulado en el Código Civil, toda vez que se rige por normas de derecho público;

Que, respecto al argumento 5) si bien existe un proceso judicial de reivindicación, seguido por la persona jurídica recurrente, se comunica que al no existir un mandato judicial expreso emitido por el órgano jurisdiccional, Exigiéndole a esta administración abstenerse de continuar con el presente procedimiento administrativo de resolución de contrato, corresponde continuar con el trámite del mismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 63.2° de la Ley N° 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General, el mismo que señala: "Solo por Ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa";

Que, a mayor abundamiento, se tiene que con fecha 24 de agosto de 2016, se procedió a realizar la inspección técnico - legal, en el predio ubicado en la Manzana E, Lote 3, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a la señora FAUSTINA DEL PILAR CHERO MILLONES; quien ha ocupado el predio en su totalidad, para uso de vivienda, contando con una edificación determinada como regular en situación precaria; por lo que queda demostrado que la adjudicataria LIDIA CERVERA SANTIAGO, incumplió la obligación señalada en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993; la cual se condice con la causal de resolución contractual establecida en el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N°28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concluyendo fehacientemente; que la referida adjudicataria, no fijó residencia o domicilio habitual en el lote sub materia. Que la mencionada ficha, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada, resultando pertinente imponer la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993;

Que, en ese sentido y de conformidad con lo establecido en el artículo 13° del Decreto Supremo 020-2016-VIVIENDA, el mismo que guarda concordancia con el artículo 10° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, se debe disponer la inscripción de la presente resolución contractual ante la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, por el solo mérito de la misma;



Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Texto Único Ordenado -T.U.O del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028 y modificado a través de la Ordenanza Regional N° 000010 del 01 de enero del 2017, las normas glosadas, y la Resolución Gerencial General Regional N° 011-2017-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO/GGR de fecha 20 de enero de 2017, que encarga las responsabilidades administrativas de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial dependiente de la Gerencia General Regional;

**SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO: SE DISPONE** Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **LIDIA CERVERA SANTIAGO**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana E, Lote 3, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01027927**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, a nombre del Gobierno Regional del Callao, en estricto cumplimiento de lo estipulado en el artículo 13° del Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA.

**ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER** en los efectos de la precitada Resolución del Contrato de Adjudicación, los actos jurídicos de compra venta que versan inscritos en los **Asientos 00002 y 00003**, de la **Partida Registral N° P01027927**, otorgados a favor de los administrados **CESAR ANTONIO PACHAS VILLACREZ** y **JULIA ROSA VENTO RETAMOZO**, y, de la actual titular registral la persona jurídica **CONSULTORA SERVICIOS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C. respectivamente**, conforme a los considerandos de la presente.

**ARTÍCULO TERCERO: DISPONER** la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00004** de la Partida Registral N° **P01027927**.

**ARTÍCULO CUARTO:** La Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, procederá a la inscripción de lo aprobado en los Artículos Primero, Segundo y Tercero, por el solo mérito de la presente Resolución.

**ARTÍCULO QUINTO: ENCARGAR**, se realice la notificación de la presente Resolución a los interesados intervinientes en este procedimiento, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándole al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente, conforme a lo previsto por la Ley N° 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**



Gobierno Regional del Callao

CPC Guillermo Alberto Cisneros Tarmaño  
JEFE (E) DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN  
Y ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO  
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. SAM ABRAHAM CHAGUA ARMAS  
Jefe (e) de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

13 FEB 2017